TE KOOP

Polderstraat 11

Groningen



Vraagprijs

€ 260.000

kosten koper

makelaarsland®

NVM

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	5
Plattegronden	13
Kenmerken	15
Zakenlijst	18
Huis op de kaart	20
Algemene informatie	21
Bijzondere bepalingen	21
Informatie voor kopers	22



OMSCHRIJVING VAN DE WONING

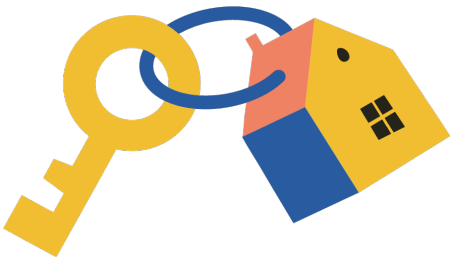


Polderstraat 11 is een karakteristieke schipperswoning in de populaire en gezellige Oosterpoortwijk.

De woning uit de late 19e eeuw is in de loop der jaren gerenoveerd/gemoderniseerd met behoud van authentieke elementen zoals de kenmerkende rondingen in de bovenramen, het ornament boven de voordeur en de dakgoot. Het huis is volledig voorzien van dubbele beglazing. In de knusse, beschutte tuin aan de zuidkant is het al vroeg in het voorjaar heerlijk vertoeven, en in de zomer is er voldoende schaduw.

De Polderstraat is een groene, verkeersluwe straat, op loopafstand van het stadscentrum en het centraal station. Ook op loopafstand is de Meeuwerderweg met diverse winkels en een supermarkt.

Kortom, een unieke kans, deze schipperswoning!



OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Indeling

Begane grond
Entree/hal, badkamer met douchecabine en vaste wastafel, kleine berging, woonkamer met schouw, achterzijde een keuken, toilet, meterkast, trapopgang en toegang naar een buitenplaats op het zuiden. Daar is ook een eenvoudig schuurtje.

1e verdieping
Overloop, wasmachine-aansluiting, CV-ketel, slaapkamer en veel bergruimte achter het knieschot.

Bijzonderheden
- Het dak, isolatie, dakramen en dakbeschot zijn in 2025 vervangen;
- De kozijnen en deur aan de achterzijde zijn in 2025 vervangen door kunststof kozijnen met HR++ glas.
- Tuin op het zuiden en voldoende ruimte om heerlijk te genieten van de zon;
- Parkeergelegenheid aan de voor- en achterzijde met recht op parkeervergunning;
- 4 m boven NAP;
- Aanvaarding in overleg, september 2026.



FOTO'S







FOTO'S















FOTO'S



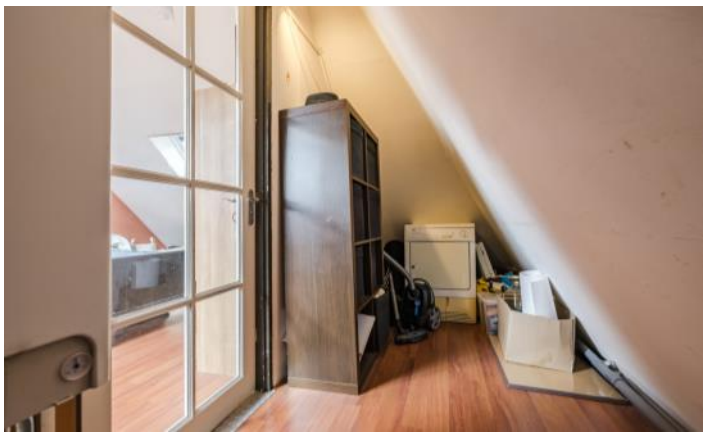




FOTO'S









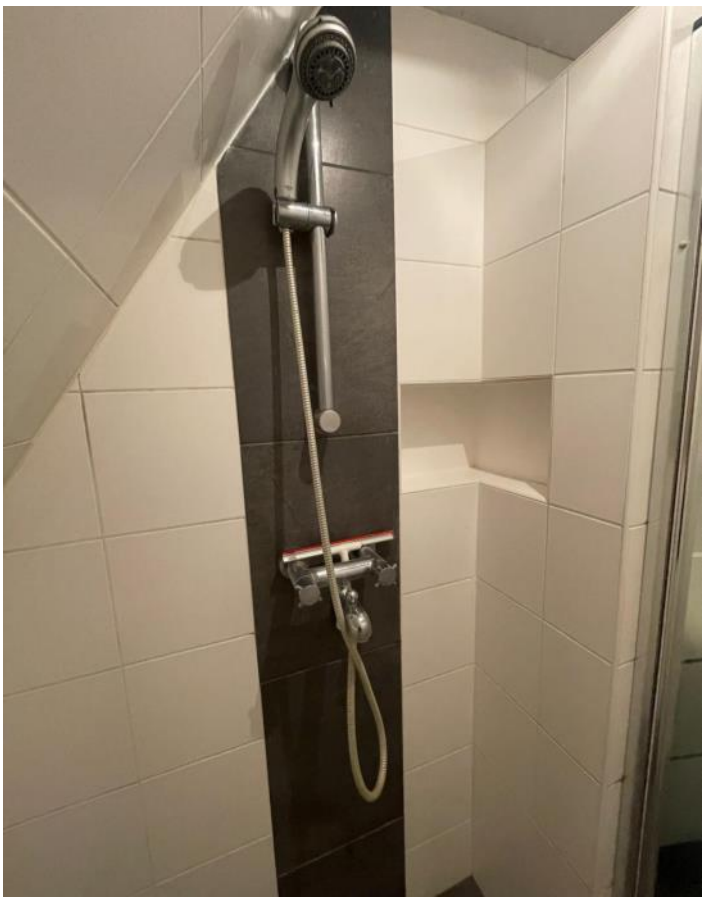




FOTO'S







FOTO'S















FOTO'S











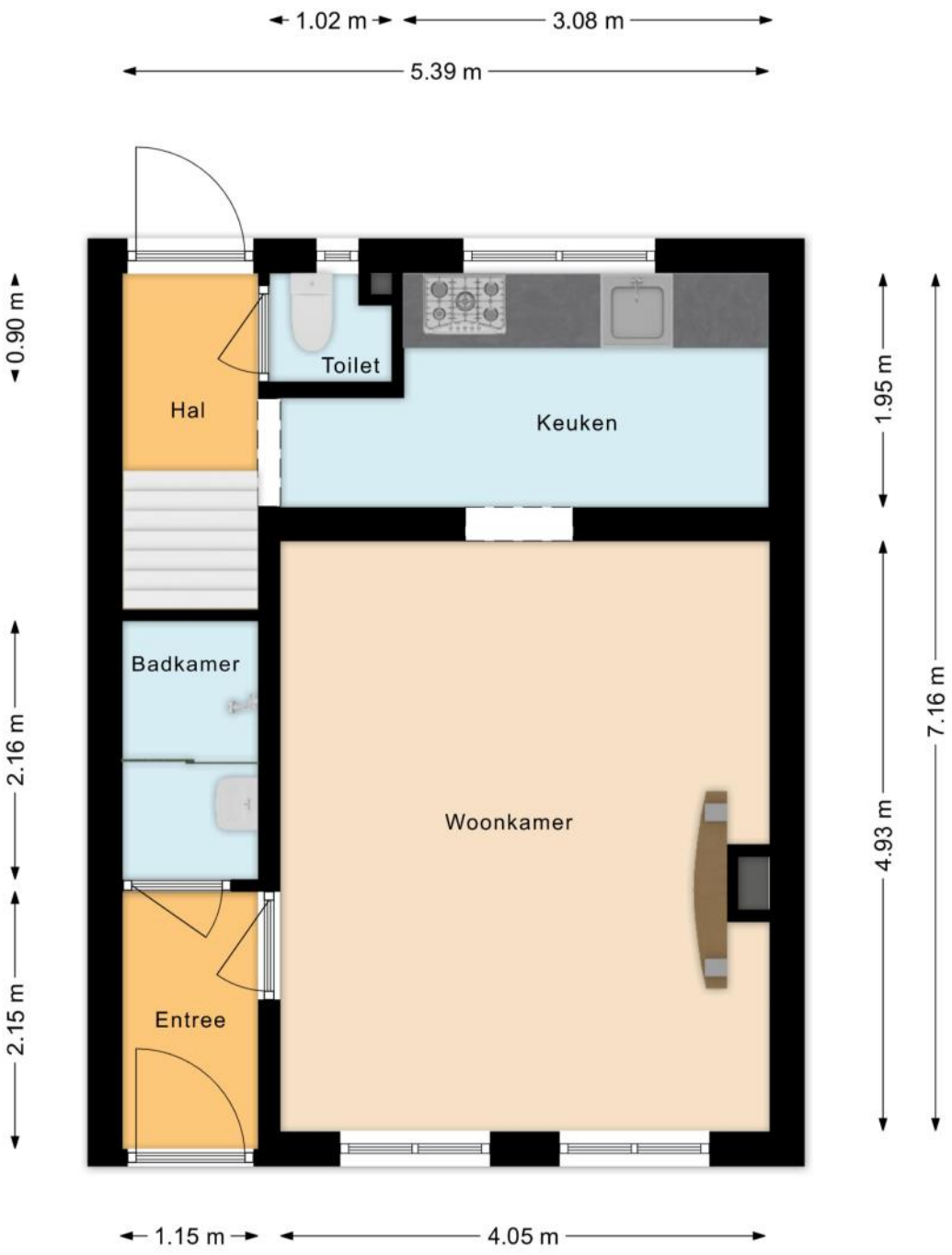
FOTO'S



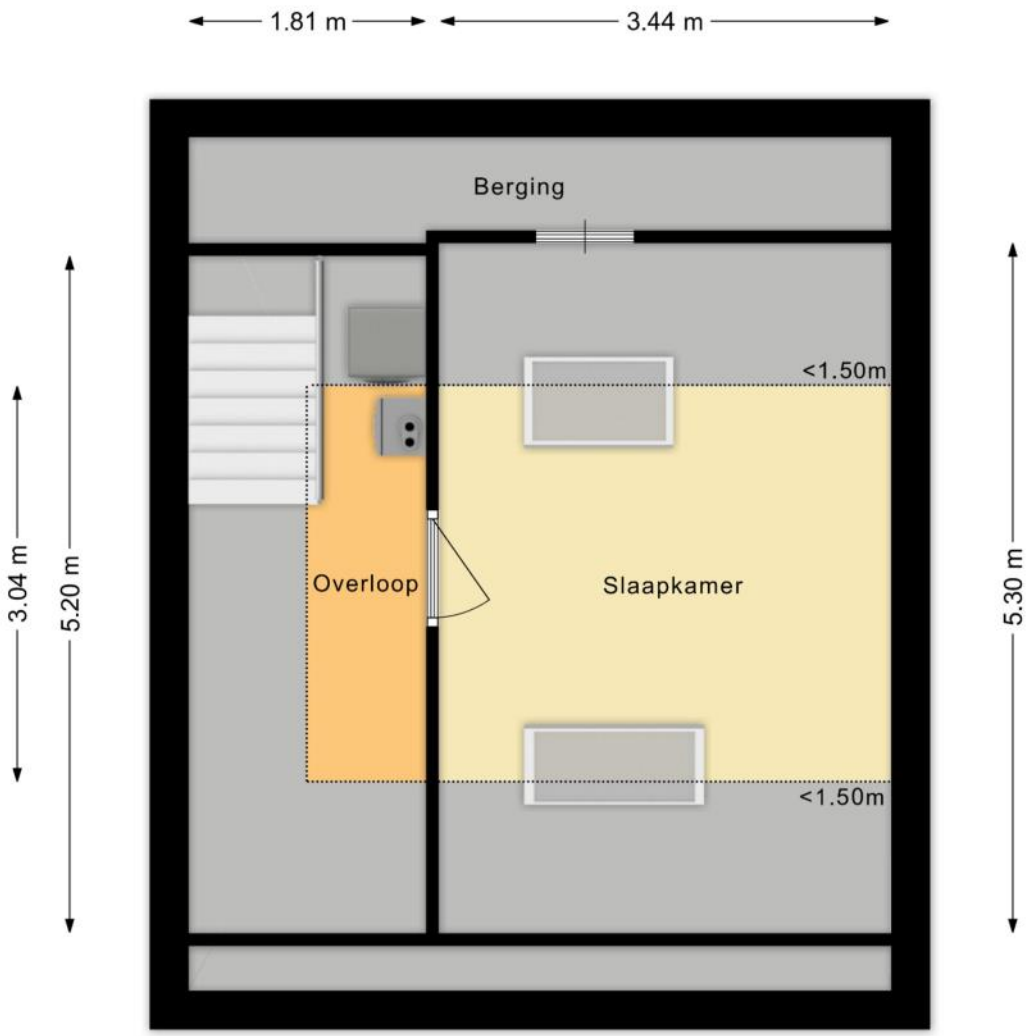




PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



KENMERKEN

Bouw

Soort woonhuis	**Eengezinswoning, Tussenwoning**
Bouwvorm	**Bestaande bouw**
Bouwjaar	**1870**
Soort dak	**Zadeldak**
Materiaal dak	**Pannen**

Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	**37 m²**
Inhoud	**186 m³**

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	**52 m²**

*** Gebruiksoppervlakten**

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks - oppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

KENMERKEN

Indeling

Aantal kamers	**2 kamers (waarvan 1 slaapkamer)**
Aantal badkamers	**1 badkamer en 1 apart toilet**
Badkamervoorzieningen	**Douche, wastafel, wastafelmeubel**
Aantal woonlagen	**2 woonlagen**
Voorzieningen	**Mechanische ventilatie, TV kabel, Dakraam**

Energie

Energielabel	**D**
Isolatie	**Dakisolatie, Dubbel glas**
Verwarming	**Cv-ketel**
Warm water	**Cv-ketel**
Merk/type cv-ketel	**Agpo**
Bouwjaar cv-ketel	**2004**
Eigendom cv-ketel	**Eigendom**

Buitenruimte/omgeving

Ligging	**Aan rustige weg, In woonwijk**
Tuin	**Achtertuin**
Achtertuin	**25 m² (5m diep en 5m breed)**
Ligging tuin	**Gelegen op het zuiden**

KENMERKEN

Bergruimte

Schuur/berging	**Vrijstaand hout**

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	**Betaald parkeren**

Kadastrale gegevens

Groningen B 9705

Oppervlakte	**37 m²**
Eigendomssituatie	**Volle eigendom**

Bijzonderheden

Er zijn vermeldingswaardige rechten, plichten, bedingen en/of erfdienstbaarheden.
> Gebruikelijke bij meerder woningen onder 1 kap

Er zijn vermeldingswaardige zaken omtrent publiekrechtelijke beperkingen.
> - Gedoogplicht archeologisch onderzoek, Erfgoedwet;
- Huisvestingswet 2014: Vaststelling huisvestingsverordening inzake vergunningenstelsel splitsing.
Zie voor verdere informatie het kadastraal bericht.

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten		●	
Tuinhuisje/broeikas	●		
Vlaggenmast/vlaggenstokhouder	●		
Rookmelder	●		
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)	●		
Gordijnrails	●		
Gordijnen woonkamer			●
Gordijnen overig			●
Laminaat	●		
(Klok)thermostaat	●		
Kookplaat	●		
(combi)Magnetron		●	
Dimmers	●		
Binnenverlichting		●	
Losse kasten			●
Boeken-, legplanken		●	
Wastafelaccessoires		●	
Toiletaccessoires		●	
Badkameraccessoires		●	
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koel-vriescombinatie			●
Koffiezetapparaat		●	
Wastafelmeubel	●		
Brievenbus	●		
(Voordeur)bel	●		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
CV met toebehoren	●		
Mechanische ventilatie	●		

Overige zaken

Bankje voor het huis ter overname
Tuinset ter overname
TV meubel ter overname
Zwarte kast keuken ter overname
Kersenbom, aardbeiplant kan blijven staan



Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.

HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: MLNEXT



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 1 juli 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Groningen
Sectie	B
Perceel	9705

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster

ALGEMENE INFORMATIE

Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via
• telefoon 088 200 2000
• makelaarsland.nl
De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:
• telefoon 088 200 2000
• het online biedingsformulier
Ga naar makelaarsland.nl en klik op de button 'doe een bod' bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 25 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3. van de koopakte komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

Asbestclausule

In een onroerende zaak, gebouwd vóór 1994, kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. In het geval deze worden verwijderd dienen door koper die maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en / of de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

makelaarsland.nl/hypotheekgesprek

De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij welover-wogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

makelaarsland.nl/biedgids

INFORMATIE VOOR KOPERS

Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

Waarborgsom / bankgarantie

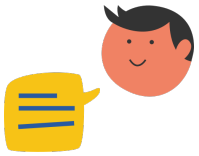
De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.



Jij kiest de notaris. Vraag van tevoren de kosten op en voorkom verrassingen.

Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

Energielabel

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie www.rvo.nl.

INFORMATIE VOOR KOPERS

Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontlenen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.